Berlin / Köpenick

Stilvolle Erdgeschosswohnung mit sonniger Terrasse am Wasser

Objektnummer: 26068065WE47



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick

Objektnummer	26068065WE47
Wohnfläche	ca. 127 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2023

Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	29.06.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie





Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Die Immobilie



Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das Klarheit, Licht und Lebensqualität vereint. Ein Neubau von beeindruckender Architektur und zeitloser Eleganz, der bereits von außen durch seine klare Formensprache überzeugt. Im Inneren setzt sich dieser Anspruch konsequent fort: Auf großzügigen ca. 127 m² entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das Offenheit, Licht und Rückzugsmöglichkeiten harmonisch miteinander verbindet. Eine Atmosphäre von wohltuender Ruhe und Leichtigkeit prägt jeden Raum und schafft den perfekten Rahmen für einen anspruchsvollen, zugleich entspannten Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Edles Echtholzparkett verleiht ihm eine natürliche Wärme und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Interieurs. Durch die bodentiefen Fensterfronten fällt großzügig Tageslicht ein und lässt die Räume in ihrer ganzen Weite wirken. Nahtlos fügt sich die offene Küche in das Raumkonzept ein und wird zum einladenden Mittelpunkt für gemeinsame Stunden, kulinarische Momente und geselliges Beisammensein. Die angenehme Wärme der Fußbodenheizung rundet das Wohngefühl ab.

Drei großzügig geschnittene Schlafzimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse – ob als private Rückzugsorte, stilvolles Arbeitszimmer oder persönlicher Ruhepol. Das lichtdurchflutete Masterbad überzeugt mit einer großzügigen Dusche, einer Badewanne und einer modernen, klaren Gestaltung. Ein zweites Badezimmer mit Dusche ergänzt den Komfort und sorgt insbesondere im Alltag für zusätzliche Flexibilität. Auch die durchdachten Details tragen zur besonderen Wohnqualität bei: Eine Videogegensprechanlage, ein separater Hauswirtschaftsraum, eine Abstellkammer und eine zeitgemäße technische Ausstattung verbinden Komfort mit praktischer Funktionalität.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich auf natürliche Weise ins Freie und schafft einen privaten Ort für entspannte Morgenstunden, sonnige Nachmittage und laue Sommerabende.

Als Erstbezug präsentiert sich diese Wohnung in makellosem Zustand und eröffnet ihren zukünftigen Bewohnern die besondere Möglichkeit, ein neues Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hochwertige Materialien, eine zeitgemäße Architektur und ein stimmiges Raumkonzept verbinden sich zu einem Wohnambiente, das gleichermaßen durch Ästhetik, Komfort und Beständigkeit überzeugt.

Ein Zuhause mit Raum für das Wesentliche, Platz für individuelle Entfaltung und einer

besonderen Qualität, die man vom ersten Moment an spürt. Ein Ort, an dem jeder Tag mit Leichtigkeit beginnt und in wohltuender Ruhe ausklingt.

Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Ausstattung und Details

- hochwertiges Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche & Wanne
- separates Bad mit Dusche
- HW-Raum
- Abstellkammer
- Personenaufzug
- Terrasse
- Videogegensprechanlage
- elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- optional Tiefgaragenstellplatz 60.000€
- optional Tiefgarage Motorradstellplatz 7.500€

Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Alles zum Standort

Berlin-Köpenick präsentiert sich als etablierter Wohnstandort mit verlässlicher Infrastruktur, gewachsener Nachbarschaft und einer angenehm ruhigen, zugleich gut angebundenen Lage im Berliner Südosten. Der Stadtteil verbindet solide Alltagsversorgung mit einer stabilen Nachfrage, die besonders von eigentumsorientierten Haushalten geschätzt wird. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Beständigkeit, gute Erreichbarkeit und ein ausgewogenes urbanes Lebensgefühl harmonisch zusammenführt.

Im direkten Umfeld zeigt sich Köpenick von seiner besonders familienfreundlichen Seite: Die historische Altstadt, grüne Rückzugsorte und die entspannte Atmosphäre verleihen dem Quartier eine charmante, lebensnahe Ausstrahlung. Gleichzeitig sorgen die kurzen Wege für ein hohes Maß an Alltagserleichterung und machen den Standort für ein langfristig angenehmes Familienleben attraktiv.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend aufgestellt. Für den täglichen Bedarf bieten sich mit dem Forum Köpenick gleich mehrere Einkaufsmöglichkeiten und sind bequem zu erreichen. Im Bereich Bildung überzeugt das Umfeld mit einer besonders dichten Auswahl: Die Arche Kunterbunt oder die BEST-Sabel-Oberschule erreicht man in wenigen Minuten, ebenso wie die Kita / St. Josefsstift und die Kita Moppi. Die Best-Sabel-Berufsfachschule für Design und Fachhochschule für Technik ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, die Gartenarbeitsschule Treptow-Köpenick in rund 6 Minuten. Für Freizeit und Bewegung bieten sich nahegelegene Spielplätze, Sportangebote und Parks an, darunter ein Spielplatz in etwa 2 Minuten, ein Park ebenfalls in etwa 2 Minuten sowie der Maria-Jankowski-Park in etwa 3 Minuten zu Fuß. Ergänzend laden das Rabenhaus in rund 5 Minuten und das Altstadttheater Köpenick in etwa 10 Minuten zu Fuß zu kulturellen und gemeinschaftlichen Momenten ein. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm nah: Eine Zahnarztpraxis liegt nur etwa 2 Minuten entfernt, Dr. Rothes Apotheke sowie bermed und die Kinderarztpraxis Martin Schuldt sind in rund 5 Minuten erreichbar. Hinzu kommen die DRK Kliniken Berlin-Köpenick in etwa 25 Minuten zu Fuß. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Bus und Tram an der Bahnhofstraße/Lindenstraße sind in rund 3 bis 4 Minuten erreichbar, der Bahnhof Berlin-Köpenick in etwa 10 Minuten zu Fuß, ebenso der Bahnhof Köpenick.

Damit bietet Berlin-Köpenick für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm lebendiges Umfeld, in dem sich Alltag, Bildung und Erholung auf stimmige Weise verbinden.

Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26068065WE47 - 12555 Berlin / Köpenick

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com